

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

## WING TAI PROPERTIES LIMITED

### 永泰地產有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：369)

### 須予披露交易 出售目標公司之全部股權

董事欣然宣佈，於二零二三年九月二十日（交易時段後），賣方（本公司之間接全資附屬公司）訂立股權轉讓協議，據此，賣方已有條件同意出售，而買方已有條件同意以代價收購銷售股權。

於完成後，目標公司將不再為本公司之附屬公司，目標公司之財務業績其後將不再併入本集團財務報表。

由於出售事項其中之一項適用百分比率超過 5% 及所有適用百分比率均低於 25%，故出售事項構成本公司一項須予披露交易，並因此須遵守上市規則第 14 章項下有關通知及公告之規定。

由於出售事項須待先決條件獲達成後方可作實，故其會否進行尚屬未知之數。股東及有意投資者於買賣本公司股份時，務請審慎行事。

#### 出售事項

董事欣然宣佈，於二零二三年九月二十日（交易時段後），賣方（本公司之間接全資附屬公司）訂立股權轉讓協議，據此，賣方已有條件同意出售，而買方已有條件同意以代價收購銷售股權。股權轉讓協議之主要條款載列如下：

#### 股權轉讓協議

#### 日期

二零二三年九月二十日（交易時段後）

## 訂約方

賣方： 真盛有限公司

買方： (1) 北京佰程  
(2) Jovial

目標公司： 永泰富聯物業管理（北京）有限公司

據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，買方及其最終實益擁有人均為獨立於本集團之第三方，且並非本公司之關連人士（定義見上市規則）。

## 將予出售之資產

根據股權轉讓協議，賣方已有條件同意出售，而買方已有條件同意收購銷售股權（即目標公司之全部股權）。

賣方持有目標公司之全部股權，而目標公司擁有該物業之全部權益。

於完成後，本公司將不再擁有目標公司之任何權益。

## 代價及支付條款

根據股權轉讓協議，代價應按以下方式支付：

- (1) 金額人民幣 19,069,000 元（相當於約 20,590,000 港元<sup>#</sup>）於簽立股權轉讓協議後轉至託管賬戶；
- (2) 金額人民幣 95,345,000 元（相當於約 102,970,000 港元<sup>#</sup>）將於第一期付款之所有條件均獲達成或豁免後 10 個工作日內支付至託管賬戶；
- (3) 金額人民幣 266,966,000 元（相當於約 288,320,000 港元<sup>#</sup>）將於第二期付款之所有條件均獲達成或豁免後 10 個工作日內支付至託管賬戶；及
- (4) 於賣方與買方就代價金額達成一致意見後，(i)倘代價金額少於人民幣 381,380,000 元，則賣方應向買方支付相關差價；或(ii)倘代價金額高於人民幣 381,380,000 元，則買方應向賣方支付相關差價。

上述代價及安排乃經賣方與買方參照該物業之議定價值及目標公司之資產淨值後公平協商釐定。

### 第一期付款之先決條件

支付第一期代價之主要先決條件如下：-

- (1) 賣方及目標公司作出的聲明、保證及承諾以及賣方向買方提供之資料均屬真實、有效、完備及準確且並無誤導成分；及
- (2) 目標公司概無重大不利變動。

### 第二期付款之先決條件

支付第二期代價之主要先決條件如下：-

- (1) 支付第一期代價之先決條件繼續有效且均獲買方信納或豁免；
- (2) 目標公司已根據股權轉讓協議之條款清理其資產負債表；及
- (3) 倘租賃協議所產生的租約自股權轉讓協議日期起計 80 天內不會到期，則目標公司已根據租賃協議之條款向現有租戶提前發出終止通知。

### 完成

出售事項將於完成日期完成。

### 有關目標公司及該物業之資料

目標公司為於中國內地成立之有限公司，並由賣方全資擁有。目標公司擁有該物業之全部權益，主要從事投資該物業。

目標公司根據香港公認會計原則編製的若干未經審核財務資料載列如下：

	截至二零二二年十二月 三十一日止年度 百萬港元	截至二零二一年十二月 三十一日止年度 百萬港元
資產淨值	293.4	306.7
除所得稅前淨溢利	17.2	9.4
除所得稅後淨溢利	10.9	5.5

## 出售事項之財務影響及其所得款項之建議用途

於完成後，目標公司將不再為本公司之附屬公司，目標公司之財務業績其後將不再併入本集團財務報表。

按估計代價金額計算，本集團將自出售事項錄得收益約 50,000,000 港元。該計算為僅供說明用途之估計，出售事項之實際財務影響須待本公司核數師審閱。

出售事項所得款項淨額約 330,000,000 港元，擬用作本集團一般營運資金。

## 進行出售事項之理由

本集團不斷監察市場環境，並不時檢討其物業投資組合，為股東帶來物業投資業務之最大回報。董事認為，出售事項可為本公司帶來以合理價格變現其投資之良機。

出售事項估計將為本集團實現收益約 50,000,000 港元，將於本公司截至二零二三年十二月三十一日止財政年度之綜合財務報表列賬。估計收益乃按估計代價金額、目標公司賬面值、出售事項已產生及將產生之相關估計費用金額以及出售事項之相關稅項的估計金額作出。出售事項所得款項將保留作本集團一般營運資金。

董事（包括獨立非執行董事）認為，股權轉讓協議之條款屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益，且股權轉讓協議經各方按一般商業條款公平協商後訂立。

## 有關本公司及賣方之資料

本公司乃一間投資控股公司，其主要附屬公司從事物業發展、物業投資及管理、服務式住宅物業投資及管理。

賣方乃於香港註冊成立之有限公司，為本公司之間接全資附屬公司，主要從事投資控股。

## 有關買方之資料

北京佰程乃於中國內地成立之有限合夥企業，主要於中國內地從事投資控股。

Jovial 乃於香港註冊成立之有限公司，主要從事投資控股。

## 上市規則之涵義

由於出售事項其中之一項適用百分比率超過 5% 及所有適用百分比率均低於 25%，故出售事項構成本公司一項須予披露交易，並因此須遵守上市規則第 14 章項下有關通知及公告之規定。

由於出售事項須待先決條件獲達成後方可作實，故其會否進行尚屬未知之數。股東及有意投資者於買賣本公司股份時，務請審慎行事。

## 釋義

除本公告所界定者外，除文義另有所指外，下列詞語具備以下涵義：

「北京佰程」	指 北京佰程企業管理諮詢中心（有限合夥），於中國內地成立之有限合夥企業
「營業日」	指 香港及中國內地商業銀行開門辦理業務之日（星期六、星期日除外）
「完成」	指 完成出售事項
「完成日期」	指 目標公司營業執照變更完成之日
「本公司」	指 永泰地產有限公司，於百慕達註冊成立之有限公司，其已發行股份於聯交所上市
「代價」	指 人民幣 381,380,000 元（該物業之協定價值）（相當於約 411,890,000 港元 <sup>#</sup> ）加目標公司截至完成日期之現金資產減目標公司截至完成日期之負債
「董事」	指 本公司董事
「出售事項」	指 賣方根據股權轉讓協議向買方轉讓其銷售股權
「股權轉讓協議」	指 賣方、買方與目標公司就出售事項於二零二三年九月二十日訂立之股權轉讓協議
「本集團」	指 本公司及其附屬公司

「港元」	指 港元，香港法定貨幣
「Jovial」	指 Jovial Starlight Hong Kong Limited，於香港註冊成立之有限公司
「上市規則」	指 聯交所證券上市規則
「中國內地」	指 中華人民共和國，不包括香港特別行政區、澳門特別行政區及台灣
「該物業」	指 該物業位於中國北京市朝陽區朝陽門外大街 6 號院，共有 33 個住宅單位，總樓面面積約 6,200 平方米，另有 33 個停車場車位
「買方」	指 北京佰程及 Jovial
「人民幣」	指 人民幣，中國內地法定貨幣
「銷售股權」	指 目標公司之全部股權
「股東」	指 本公司股東
「聯交所」	指 香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指 永泰富聯物業管理（北京）有限公司，於中國內地成立之有限公司，於完成前為本公司之間接全資附屬公司
「賣方」	指 真盛有限公司，於香港註冊成立之有限公司，為本公司之間接全資附屬公司

承董事會命  
**永泰地產有限公司**  
 公司秘書兼集團法律顧問  
**鍾少華**

香港，二零二三年九月二十日

於本公告發表日期，董事如下：

**執行董事：**

鄭維志、鄭維新、鄭文彪、周偉偉及吳家煒

非執行董事：

郭炳聯（郭顯灃為其替任董事）、康百祥及陳周薇薇

獨立非執行董事：

馬世民、楊傑聖、鮑文、林健鋒及吳德偉

# 就本公告而言，人民幣已按 1.08 港元兌人民幣 1 元的匯率換算成港元，僅供說明用途。概不表示任何人民幣金額已經或可以按照上述匯率或任何其他匯率兌換。